臺灣橋頭地方法院民事小額判決

108年度橋小字第1373號

原　　告　高雄市水晶鑽大廈管理委員會
法定代理人　許家溱
訴訟代理人　賴揚駿
被　　告　京城銀國際租賃股份有限公司
法定代理人　劉建志
訴訟代理人　詹智鈞

上列當事人間請求給付管理費事件，經臺灣高雄地方法院鳳山簡易庭以108 年度鳳小字第966 號裁定移轉管轄於本院，本院於民國108 年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟玖佰壹拾元，及自民國一百零八年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之23準用同法第436 條第2 項、第255 條第1 項第3 款定有明文。查本件原告起訴時原聲明被告應給付原告新臺幣（下同）12,420元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息；嗣於民國108年11月5日言詞辯論期日變更為被告應給付原告26,910元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第14頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號建物（高雄市○○區○○段○○○○○號建物，下稱系爭房屋）之所有權人，為高雄市水晶鑽大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，依系爭大廈住戶規約之約定，被告應繳交每月2,070元之管理費，若未按期繳納，原告得請求按週年利率10%計

算之遲延利息。詎被告自107年10月起至108年10月止，積欠13個月費之管理費合計26,910元未繳，經原告催討，被告卻以其為訴外人李秀芬之信託受託人，並非實際所有權人，故應由李秀芬而非被告繳納管理費為由，拒不繳納管理費，爰依系爭大廈住戶規約及公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告26,910元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

三、被告則以：系爭房屋之實際所有權人為李秀芬，被告係受李秀芬之信託而為李秀芬管理該屋，並非系爭房屋之區分所有權人，又系爭房屋業經拍賣並於108年11月14日由第三人拍定，原告應聲請參與分配系爭房屋之拍賣金額，或向該第三人請求支付管理費等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷

(一)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓條例第21條定有明文。又系爭社區住戶規約效力及於全體區分所有權人；為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費；區分所有權人若在規定之日期前為繳納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之週年利率10%計算，系爭大廈住戶規約第1條、第10條第1項、第6項亦有規定。

(二)原告主張系爭房屋於107年10月至108年10月間均登記為被告所有，被告於前述期間未曾繳納該段期間合計26,910元之管理費，經原告催告後仍未繳納等情，業經原告提出系爭房屋第二類謄本、系爭大廈住戶規約、管理費收費明細表、存證信函及回執（雄院卷第15頁至第60頁、本院卷第20頁）為證

，且為被告所不爭執，堪信為真。至被告辯稱其係因受李秀芬之信託方登記為所有權人等語，雖有系爭建物謄本之記載可參（本院卷第15頁）；惟按所謂信託行為係指信託人將財產所有權移轉與受託人，使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為而言，受託人在法律上為所有人，其就受託財產所為之一切處分行為完全有效，縱令其處分行為違反信託之內部約定，在受託人未將受託財產移還信託人之前，不能謂該財產仍為信託人所有（最高法院84年度台上字第1095號裁判要旨參照），故被告既經登記為系爭房屋之所有權人，即為區分所有權人，依前揭規定即應負有繳納管理費之義務，被告所辯實際所有權人為李秀芬、應由李秀芬繳納云云，尚難憑採。又被告於107年10月至108年10月為系爭房屋之區分所有權人，其於該段期間內基於此地位所應負繳納管理費之義務，並不因系爭房屋嗣後是否已被拍賣、是否由他人拍定而受影響，是被告所辯原告應參與分配價金，或向拍定人請求給付管理費云云，亦無可採。

五、綜上，原告依公寓條例及系爭大廈住戶規約之約定，請求被告給付管理費26,910元及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月15日（於108年5月14日送達，翌日即5月15日，見雄院卷第99頁送達證書）起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係依小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

橋頭簡易庭　法　　官　呂維翰

以上正本與原本相符。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

書　記　官　林禹丞

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣）	1,000元
合計	1,000元